

ARRONDISSEMENT DE DOUAI
CANTON DE DOUAI SUD

COMMUNE DE GUESNAIN

~*~*~*~*~*~*~*

~*~*~*~*~*~*~*

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE GUESNAIN**

Le vingt cinq mars deux mille vingt quatre , à dix sept heures quinze , la Commission Administrative du Centre Communal d'Action Sociale de GUESNAIN s'est réunie au lieu ordinaire de ses séances sous la Présidence de Madame LUCAS Maryline, à la suite d'une convocation régulière en date du 19 mars 2024.

Etaient Présents : Madame LUCAS Maryline – Présidente
Mesdames AMADEI Corinne – CASPERS Mauricette - SENEZ Jean-Pierre- DEMAREST Danièle - CUISSE Marie-Line
– REGNIEZ Renée – DELARUE Laurent - DRAPIER Régine

Absent :

Monsieur DEVRED Sylvain

Excusée :

Madame FERMEY Claudine

TRANSFERT DE GESTION DE LA RESIDENCE AUTONOMIE « LES JOURS HEUREUX »

La Résidence Autonomie « Les Jours Heureux » est gérée par le CCAS depuis 1977. Elle est destinée à l'accueil de personnes autonomes et peut accueillir 60 résidents.

Un bail signé le 30 juin 1977 et deux avenants conclus respectivement le 8 décembre 1998 et le 13 décembre 2004 ont été consentis au Bureau d'Aide Sociale devenu Centre Communal d'Action Sociale pour un ensemble immobilier collectif de 60 appartements , un logement de fonction, bureau accueil, parkings représentant 3 616 m2 de surface habitable par la SIA pour une durée d'une année à compter de la date de la signature renouvelable par tacite reconduction d'année en année – puis en 2020, Logévie est devenu une foncière médico-sociale ENEAL du Groupe Action Logement pour soutenir le secteur médico-social non lucratif et restructurer les logements adaptés aux séniors présentant des besoins de réhabilitation et de rénovation.

Le CCAS a signifié à ENEAL son intention de mettre fin à l'activité de gestionnaire de l'établissement. D'un commun accord, il sera mis fin au bail au 30 juin 2024.

La résidence est remplie à 20 % de sa capacité et nécessite des travaux de réhabilitation importants.

La Ville et le CCAS ont mis en place un dispositif d'accompagnement des personnels dans le cadre d'un transfert de gestion à compter du 1^{er} mai 2024. Cette réflexion a concerné six agents :

- Un agent a une perspective d'emploi par ACCES,
- Deux agents étaient en fin de Contrat à durée déterminée au 30/4/2024 et sont par ailleurs employés par la Ville,
- Un agent en Contrat à durée indéterminée a accepté la portabilité de son contrat à la Ville,
- Un agent s'est vu proposer une mutation à la Ville et l'a acceptée,
- Le concierge a été accompagné dans une recherche de logement qui a abouti.

Un accompagnement personnalisé des résidents et leur famille a été mis en place par ACCES pour faciliter le transfert et établir les éventuelles demandes d'aide sociale ;

Par un courrier du 15 février 2024, L'association ACCES (Association pour la Création et la Coordination d'Équipement Médico-Sociaux) sise à WALINCOURT SELVIGNY (Nord) a émis le souhait de reprendre la gestion de la Résidence Autonomie « Les Jours Heureux ».

Pour permettre d'officialiser ce transfert, Madame la Présidente demande de bien vouloir l'autoriser :

Envoyé en préfecture le 28/03/2024

Reçu en préfecture le 02/04/2024

Publié le

ID : 059-265902767-20240328-DEL250320244-DE

- A signer le protocole d'accord de résiliation amiable de bail proposé par ENEAL
- A accorder une subvention de 50 000 € annuelle en 2024 et 2025 afin de pouvoir accompagner ACCES dans la reprise de la gestion de la résidence autonomie « Les Jours Heureux ».
- A signer la convention-cadre relative à la cession de gestion de la Résidence Autonomie « Les Jours Heureux » avec ACCES (Association pour la Création et la Coordination d'Équipement Médico-Sociaux) sise à WALINCOURT SELVIGNY (Nord)

La Commission Administrative du CCAS,
Vu l'exposé de Madame la Présidente,
A l'unanimité,

Autorise Madame la Présidente :

- A signer le protocole d'accord de résiliation amiable de bail proposé par ENEAL dont un projet est annexé à la présente délibération.
- A accorder une subvention de 50 000 € annuelle en 2024 et 2025 afin de pouvoir accompagner ACCES dans la reprise de la gestion de la résidence autonomie « Les Jours Heureux ».
- A signer la convention-cadre relative à la cession de gestion de la Résidence Autonomie « Les Jours Heureux » avec ACCES (Association pour la Création et la Coordination d'Équipement Médico-Sociaux) sise à WALINCOURT SELVIGNY (Nord) dont un projet est annexé à la présente délibération.

Fait et délibéré en séance,
Pour extrait conforme,
La Présidente,
Maryline LUCAS



Convention-Cadre concernant la cession de gestion de la Résidence Autonomie « Les Jours Heureux »

Entre les soussignés

Madame Maryline LUCAS, Maire de GUESNAIN, agissant en qualité de Présidente du CCAS de la Ville de GUESNAIN, sis rue François BACQUET,
Et en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts, le règlement intérieur et les délibérations dudit C.C.A.S.,
Dénommée ci-après « le cédant »

Et

Jean-Louis PLAYE, agissant en qualité de Président de l'A.C.C.E.S. (Association pour la Création et la Coordination d'Equipements médicoSociaux), siège social sis Route de Cambrai, lieudit Abbaye des Guillemains à WALINCOURT SELVIGNY (59127),
N° SIREN 411583784,
Et en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts, le règlement intérieur et les délibérations de ladite association,
Dénommé ci-après « le repreneur »

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Les parties déclarent ne pas être concernées par une procédure de redressement ou liquidation judiciaire ou procédure similaire, ni en état de tutelle, curatelle ou mise sous sauvegarde de justice, ni interdiction de faire des actes de disposition.

La présente convention concerne la gestion de la Résidence Autonomie « les jours heureux », située rue de Beaumont 59287 GUESNAIN.

Préalable

L'arrêté de Monsieur le Président du Conseil Départemental du Nord désignera l'A.C.C.E.S. comme titulaire de l'agrément de gestion de la Résidence Autonomie, à la date définie par l'arrêté du Conseil Départemental du Nord.

L'Association ci-dessus désignée ne saurait être responsable d'un contentieux ou d'un bilan, de quelque nature que ce soit, conséquence de la gestion précédente.

I- Cession des biens et équipements existants

Il est convenu entre les deux parties que les biens nécessaires au fonctionnement de la résidence autonomie sont transmis au « repreneur » pour un montant forfaitaire de 5 000 € (cinq mille euros), sous réserve de l'inventaire final établi le 10 avril 2024.

II- Ressources

Il est convenu entre les parties que le CCAS du GUESNAIN accompagnera la reprise de la résidence par l'A.C.C.E.S. en la soutenant financièrement par l'octroi d'une subvention de 50 000 € (cinquante mille euros) pour la période du 1^{er} mai au 31 décembre 2024 et d'une subvention de 50 000 € (cinquante mille euros) pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

III- Prix et livraison

Le transfert de propriété des biens est exécuté dans les conditions de l'article 1 de la présente convention.

En cas de détérioration des biens, la responsabilité du cédant ne sera pas engagée jusqu'à l'acceptation effective des biens par le repreneur.

La livraison des biens au 1^{er} mai 2024 devra permettre sans exclusion la continuité d'exploitation des services aux personnes et, en particulier, la cuisine et son stockage des denrées, la restauration en salle, en chambre, l'accès aux espaces communs et l'accueil du bâtiment.

IV- Contrats

Le cédant fournira au repreneur toutes les informations utiles concernant les contrats souscrits auprès des prestataires en matière de maintenance et de sécurité.

Le repreneur s'engage à reprendre les contrats commerciaux concernant la maintenance et la sécurité de l'établissement, conclus avant la date de transfert de gestion par le Cédant, à l'exclusion de ceux qui concernent la restauration, la lingerie, voire l'éventuelle mise à disposition de personnel, par une société privée.

Le cédant fera le nécessaire pour informer les prestataires concernés, de la caducité de ces contrats à la date du transfert de gestion hormis les contrats de DALKIA et VERITAS.

V- Cautions des résidents –

Le « cédant » informe qu'il n'existe aucune caution à la date de transfert de gestion.

VI- Etat des impayés

Le « cédant » fournira au repreneur et à titre informatif une liste des résidents encore redevable de loyers à la date du transfert de gestion ; « le cédant » s'engage à transmettre aux résidents ses appels de facturation avant la date du transfert de gestion.

Il est entendu que la relance des impayés des résidents au titre des périodes précédant la reprise, est de la responsabilité du « cédant ».

Le « cédant » fait son affaire des impayés relevant des résidents décédés auprès des notaires connus.

VII- Clauses particulières de cession

Le « cédant » garantit qu'il a la capacité de vendre les biens et qu'elles sont libres de toute servitude et de tout engagement qui empêcheraient leurs transferts.

VIII- Gestion du personnel existant

Le « cédant » a convenu avec le « repreneur », après audition de l'ensemble du personnel, qu'il n'y aura aucun transfert de contrat de travail de fonctionnaire titulaire.

L'A.C.C.E.S. s'engage à embaucher Mme CANIVET à compter du 1^{er} mai 2024, libre de tout engagement.

Les fonctionnaires titulaires affectés au Foyer jusqu'au 30 avril 2024 ne sont pas repris par l'A.C.C.E.S.

Fait à Guesnain, le 11 avril 2024 en deux exemplaires originaux.

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

Le « Cédant »

Le « repreneur »

PROTOCOLE DE RÉSILIATION AMIABLE

GUESNAIN – Résidence Les Jours Heureux

ENTRE

La société dénommée **ENEAL**, Société anonyme d'habitation à loyers modérés, au capital social de 234.213.488,00 euros enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 461 201 337, dont le siège social est situé 12 rue Chantecrit – CS 62035 à BORDEAUX (33071),

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Mario **BASTONE**, habilité à cet effet par délibération de son Conseil d'Administration en date du 20 Décembre 2019 et du 29 mars 2022, demeurant en cette qualité audit siège.

(Ci-après dénommée « *Enéal* »),

D'UNE PART

ET

Le **Centre Communal d'Action Sociale**, établissement Public situé Place Roger Salengro – BP 29, à GUESNAIN (59287),

Représenté par Madame **Maryline LUCAS** agissant en sa qualité de Présidente

(Ci-après dénommée la « *CCAS de GUESNAIN* »),

D'AUTRE PART

Dénommées individuellement une « *Partie* » et ensemble les « *Parties* ».

ETANT PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Enéal est propriétaire des parcelles cadastrées section AE numéros 342 et 343 sis 490, rue de Beaumont à GUESNAIN (59287), comprenant un ensemble immobilier à usage de résidence autonomie dénommée la « Résidence Les Jours Heureux », d'une capacité de 60 lits et 1 logement de fonction (ci-après « *l'Etablissement* »).

Aux termes d'une convention de location établie par acte sous seing privé en date du 30 juin 1977 et de deux avenants conclus respectivement le 8 décembre 1998 et le 13 décembre 2004, la Société Immobilière de l'Artois a consenti au Bureau d'Aide Sociale devenue CCAS de Guesnain un bail portant sur un ensemble immobilier sis à GUESNAIN (59287) (ci-après désigné l'« *Etablissement* ») pour une durée d'une année à compter de la date de signature, renouvelable par tacite reconduction d'année en année (ci-après le « *Bail* »).

En raison de difficultés d'ordre financier dans la gestion de l'Etablissement, le CCAS de GUESNAIN a signifié à Enéal, par lettre recommandée avec accusé réception reçu le 6 décembre 2023, son intention de mettre fin à son activité de gestionnaire de l'Etablissement.



Le bail prévoyant qu'une résiliation ne peut intervenir que si l'une ou l'autre des parties a fait connaître son intention d'y mettre fin au moins un an avant son échéance, Enéal a accepté de mettre fin amiablement au Bail par lettre du 25 Janvier 2024. C'est dans ce contexte que les parties se sont rencontrées en vue de déterminer les modalités de cette résiliation amiable et de conclure le présent protocole de résiliation.

CECI EXPOSÉ, IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

En raison des difficultés rencontrées par le CCAS de GUESNAIN dans la gestion de l'Établissement, il a été convenu d'un commun accord entre les parties de mettre fin au bail dans les conditions déterminées ci-après.

Dès lors, Enéal et le CCAS de GUESNAIN conviennent que le bail sera résilié en date du 30 Juin 2024, à la condition que cette dernière ait relogé l'ensemble des résidents de l'Établissement à cette date ou qu'un gestionnaire cessionnaire puisse reprendre l'établissement en ayant obtenu le transfert des autorisations par le Conseil Départemental et en ayant signé un Bail Locatif Immobilier avec Enéal.

À cet égard, le CCAS de GUESNAIN s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour reloger les résidents de l'Établissement conformément aux lois et règlements en vigueur.

Dans le cas où le CCAS de GUESNAIN ne serait pas en mesure de reloger l'ensemble des résidents de l'Établissement à la date de résiliation prévue ci-avant, le bail demeurera en vigueur et le CCAS de GUESNAIN restera tenue de ses obligations légales et contractuelles jusqu'au relogement de tous les résidents.

ARTICLE 2 : INDEMNITÉ DE RÉSILIATION

Aucune indemnité de résiliation n'est due par Enéal ou par le CCAS de GUESNAIN.

ARTICLE 3 : PRISE D'EFFET

Le présent protocole prend effet à compter de sa date de signature par les deux Parties.

Fait à _____, le _____

Ce document est établi en 2 exemplaires originaux, dont un a été remis à Enéal et un au CCAS

Pour Enéal	Pour le CCAS de GUESNAIN
Mario BASTONE Directeur Général	Maryline LUCAS Présidente du CCAS

